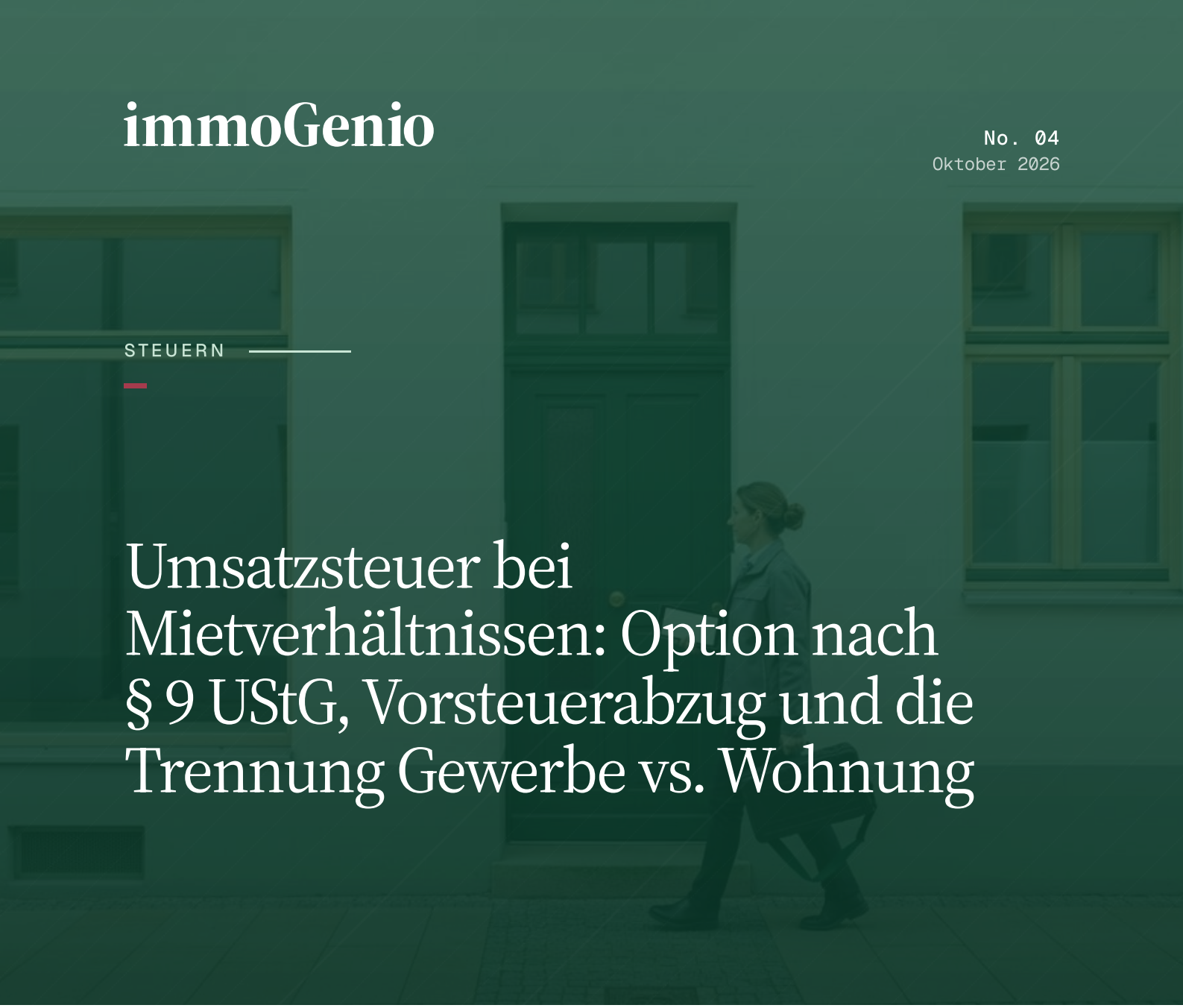
immoGenio

No. 04
Oktober 2026



STEUERN

Umsatzsteuer bei Mietverhältnissen: Option nach § 9 UStG, Vorsteuerabzug und die Trennung Gewerbe vs. Wohnung

Wann Vermieter zur Umsatzsteuer optieren dürfen: § 9 UStG-Option, Voraussetzungen für gewerbliche Mieter

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
26. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG: Wohnraummiete grundsätzlich steuerfrei

02 Option zur Steuerpflicht nach § 9 UStG: Voraussetzungen

03 Vorteil: Vorsteuerabzug aus Bau- und Sanierungskosten

04 10-Jahres-Überwachungsfrist nach § 15a UStG bei Nutzungsänderung

05 Praxisfälle: Mischnutzung, gewerblicher Untermieter, Photovoltaik-Anlage

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Sie besitzen ein gemischt genutztes Geschäftshaus in der Innenstadt. Im Erdgeschoss zieht eine Steuerberatungskanzlei ein, in den oberen Geschossen vermieten Sie Wohnungen. Vor der Vermietung steht eine umfassende Sanierung an: Dach, Fenster, Heizung und ein neuer Aufzug. Die Handwerkerrechnungen summieren sich auf rund 480.000 Euro netto, der Umsatzsteueranteil von 19 Prozent entspricht weiteren 91.200 Euro. Die Frage, die Sie Ihrem Steuerberater stellen: Lässt sich diese Vorsteuer zurückholen, oder bleibt sie als versteckte Kostenposition in den Sanierungskosten stehen?

Die Antwort liefert das Umsatzsteuerrecht. Wohnraumvermietung ist nach § 4 Nr. 12 UStG grundsätzlich steuerfrei, ein Vorsteuerabzug also ausgeschlossen. Für die gewerblich genutzten Flächen besteht jedoch die Möglichkeit, nach § 9 UStG zur Steuerpflicht zu optieren. Mit dieser Option öffnet sich die Tür zum Vorsteuerabzug aus Bau-, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten. Der Preis: eine 10-jährige Überwachungsfrist nach § 15a UStG, Pflicht zur Erstellung umsatzsteuerlicher Rechnungen nach § 14 UStG und eine saubere Trennung der Kostenströme zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Wer hier strategisch plant, hebt einen sechsstelligen Liquiditätsvorteil. Wer planlos optiert, riskiert Berichtigungspflichten und Steuernachforderungen.

Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG: Wohnraummiete grundsätzlich steuerfrei

Das deutsche Umsatzsteuerrecht behandelt die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken in § 4 Nr. 12 Buchstabe a UStG als steuerfrei. Diese Befreiung umfasst sowohl die Wohnraumvermietung an Privatpersonen als auch die Vermietung von Geschäftsräumen an Unternehmer. Der Gesetzgeber wollte die Wohnraumversorgung nicht zusätzlich mit Umsatzsteuer belasten, hat die Befreiung aber pauschal auf alle Mietverhältnisse ausgedehnt.

Die Konsequenz der Steuerbefreiung wirkt zweischneidig. Auf der Mietseite zahlt der Mieter keine Umsatzsteuer auf die Miete. Auf der Vermieterseite besteht jedoch nach § 15 Abs. 2 UStG kein Recht auf Vorsteuerabzug, soweit Eingangsleistungen mit steuerfreien Ausgangsumsätzen zusammenhängen. Wer also eine Wohnung vermietet und für 50.000 Euro netto saniert, kann die in den Handwerkerrechnungen ausgewiesenen 9.500 Euro Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen. Der Betrag wird Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wirkt sich nur über die Abschreibung steuerlich aus.

Von der Befreiung gibt es enge Ausnahmen. Steuerpflichtig bleiben kurzfristige Vermietungen an Fremde (Beherbergung wie Hotel, Ferienwohnung mit Kurzfristcharakter), die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, die Vermietung von Betriebsvorrichtungen sowie die Verpachtung von Maschinen. Wer eine Ferienwohnung an wech-

selnde Gäste vermietet, erbringt einen umsatzsteuerpflichtigen Beherbergungsumsatz mit dem ermäßigten Satz von 7 Prozent. Die normale Wohnraumvermietung mit Mietverträgen über mehrere Monate oder Jahre fällt eindeutig unter die Befreiung.

Auch die Nebenkostenabrechnung folgt dem umsatzsteuerlichen Schicksal der Hauptleistung. Heizkosten, Wasser, Müllabfuhr und Hausreinigung werden bei steuerfreier Wohnraumvermietung ebenfalls steuerfrei weiterbelastet, selbst wenn die Versorger die Umsatzsteuer in ihren Rechnungen ausweisen. Die Vorsteuer aus diesen Eingangsrechnungen bleibt beim Vermieter hängen.

Option zur Steuerpflicht nach § 9 UStG: Voraussetzungen

§ 9 UStG durchbricht das System der pauschalen Steuerbefreiung. Vermieter dürfen auf die Befreiung verzichten und zur Umsatzsteuer optieren, wenn drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind. Erstens muss der Mieter Unternehmer im Sinne des § 2 UStG sein. Zweitens muss der Mieter die angemieteten Flächen für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Drittens muss der Vermieter die Option ausdrücklich erklären, in der Regel durch Ausweis der Umsatzsteuer im Mietvertrag und in den Mietrechnungen.

Die zweite Voraussetzung ist die scharfe Klinge der Vorschrift. Vermietet wird steuerpflichtig nur, wenn der Mieter selbst voll vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze ausführt. Ein klassisches Handwerks- oder Handelsunternehmen mit regulärer Umsatzbesteuerung erfüllt die Voraussetzung problemlos. Schwierig wird es bei Mietern, die ihrerseits steuerfreie Umsätze ausführen: Ärzte, Banken, Versicherungen, Bildungseinrichtungen, Vermieter von Wohnraum. An solche Mieter kann der Vermieter regelmäßig nicht zur Umsatzsteuer optieren. Eine teilweise Option ist ausgeschlossen, sobald der Mieter die Flächen auch nur geringfügig für steuerfreie Umsätze nutzt. Die Bagatellgrenze liegt bei rund 5 Prozent der schädlichen Verwendung.

Die Option wird formfrei ausgeübt, ist aber praktisch nur sinnvoll, wenn sie im Mietvertrag dokumentiert wird. Eine typische Klausel lautet: „Die Miete beträgt 5.000 Euro netto monatlich. Der Vermieter optiert nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer. Der Mieter zahlt zusätzlich die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer, derzeit 19 Prozent, also 950 Euro. Der Mieter sichert zu, die Flächen ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen." Diese Zusicherung sollte mit einer Nachweispflicht und einer Schadenersatzklausel verknüpft werden, weil eine schädliche Verwendung durch den Mieter die Optionsausübung nachträglich zerstören kann.

Bei einer mietvertraglichen Option entsteht eine kleine Bagatellgrenze: Liegt der Jahresumsatz des Vermieters unter 22.000 Euro, greift die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG. In diesem Fall wird keine Umsatzsteuer erhoben, ein Vorsteuerabzug entfällt eben-

falls. Wer also nur eine kleine Gewerbefläche vermietet, sollte prüfen, ob er auf die Kleinunternehmerregelung verzichten will, um über die Option den Vorsteuerabzug aus größeren Sanierungsinvestitionen zu retten. Der Verzicht bindet für mindestens fünf Kalenderjahre.

Vorteil: Vorsteuerabzug aus Bau- und Sanierungskosten

Der wirtschaftliche Anreiz der Option liegt im Vorsteuerabzug nach § 15 UStG. Sobald die Vermietung umsatzsteuerpflichtig ist, können Sie sämtliche Vorsteuerbeträge aus Eingangsleistungen geltend machen, die der steuerpflichtigen Vermietung zuzurechnen sind. Das betrifft Bau- und Sanierungskosten, Handwerkerleistungen, Architektenhonorare, Maklerprovisionen, Hausverwalterhonorare, Versicherungsprämien und laufende Bewirtschaftungskosten.

Ein Rechenbeispiel verdeutlicht den Hebel. Eine Sanierung der Gewerbeeinheit kostet 200.000 Euro netto zuzüglich 38.000 Euro Umsatzsteuer. Bei steuerfreier Vermietung bleiben die 38.000 Euro Kostenbestandteil und mindern die Eigenkapitalrendite. Bei optierter Vermietung erhalten Sie die 38.000 Euro vom Finanzamt zurück, in der Regel über die Umsatzsteuer-Voranmeldung des Folgemonats. Bei einer Anlage über 20 Jahre und einer angenommenen Eigenkapitalverzinsung von 4 Prozent entspricht dieser Liquiditätsvorteil einem Endvermögen von rund 83.000 Euro.

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist eine ordnungsgemäße Eingangsrechnung nach § 14 UStG. Die Rechnung muss den vollständigen Namen und die Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers, die Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer, das Ausstellungsdatum, eine fortlaufende Rechnungsnummer, die Menge und Art der gelieferten Gegenstände oder den Umfang der Leistung, den Zeitpunkt der Leistung, das Entgelt nach Steuersätzen aufgeschlüsselt sowie den Steuerbetrag enthalten. Fehlen Pflichtangaben, scheitert der Vorsteuerabzug aus formalen Gründen. Bagatellrechnungen bis 250 Euro brutto dürfen vereinfacht ausgestellt werden, oberhalb gelten die Vollanforderungen.

Spannend wird die Anwendung der E-Rechnung nach ZUGFeRD und XRechnung, die seit 2025 schrittweise zur Pflicht im B2B-Verkehr wird. Vermieter, die zur Umsatzsteuer optiert haben, müssen ihre Mietrechnungen ab den jeweiligen Stichtagen in einem strukturierten elektronischen Format ausstellen können. Reine PDF-Rechnungen genügen den Anforderungen ab 2027 nicht mehr.

Bei gemischt genutzten Gebäuden ist die Vorsteuer nach § 15 Abs. 4 UStG zwischen steuerpflichtiger und steuerfreier Verwendung aufzuteilen. Üblich ist eine Aufteilung nach Nutzflächen, in Ausnahmefällen nach Umsatzanteilen. Wer eine Sanierung am Dach durch-

führt, kann die Vorsteuer nur anteilig im Verhältnis der gewerblichen zur Gesamtnutzfläche ziehen. Die Aufteilung muss dokumentiert und über die gesamte Nutzungsdauer beibehalten werden.

10-Jahres-Überwachungsfrist nach § 15a UStG bei Nutzungsänderung

§ 15a UStG verlangt eine Überwachung der Vorsteuerabzüge über zehn Jahre bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Sinn der Vorschrift: Wer beim Erwerb oder bei der Herstellung eines Gebäudes Vorsteuer gezogen hat, soll diese anteilig zurückzahlen, wenn die Nutzung später auf steuerfreie Umsätze umgestellt wird. Umgekehrt darf nachträglich Vorsteuer geltend gemacht werden, wenn eine ursprünglich steuerfreie Nutzung in eine steuerpflichtige umschlägt.

Die Berichtigung erfolgt für jedes Jahr der Nutzungsänderung mit einem Zehntel des ursprünglichen Vorsteuerbetrags. Ein Beispiel: Sie haben 2026 eine Gewerbeeinheit erworben, 100.000 Euro Vorsteuer gezogen und steuerpflichtig vermietet. 2031 wandeln Sie die Einheit in eine Wohnung um und vermieten steuerfrei. Für die verbleibenden fünf Jahre des Überwachungszeitraums (2031 bis 2035) müssen Sie pro Jahr 10.000 Euro Vorsteuer zurückzahlen, in Summe 50.000 Euro. Die Rückzahlung erfolgt über die Umsatzsteuer-Jahreserklärung.

Die Berichtigung wird durch jede dauerhafte Nutzungsänderung ausgelöst, nicht nur durch den Mieterwechsel. Auch der Verkauf des Gebäudes innerhalb des Überwachungszeitraums kann zur Berichtigung führen, wenn der Käufer keine vergleichbare steuerpflichtige Nutzung sicherstellt. Bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG tritt der Käufer dagegen in die Berichtigungsposition des Verkäufers ein und übernimmt die Überwachungsfrist.

Praktisch bedeutet § 15a UStG, dass Sie über die gesamten zehn Jahre alle Vorsteuerbeträge des Erstvorgangs sowie die Nutzungsverhältnisse dokumentieren müssen. Die Aufzeichnungspflicht ergänzt die regulären Aufbewahrungspflichten nach § 14b UStG. Wer 2026 eine Sanierung mit 91.200 Euro Vorsteuer geltend macht, muss bis Ende 2036 Belege, Nutzungsnachweise und Mietverträge vorhalten. Bei der kleinen Bagatellgrenze von 1.000 Euro pro Wirtschaftsgut wird auf die Berichtigung verzichtet, sodass kleinere Anschaffungen außerhalb des Anwendungsbereichs bleiben.

Die Berichtigungsfrist verlängert sich nicht durch Modernisierungen oder Anbauten. Jede größere Maßnahme löst aber einen eigenen 10-Jahres-Zeitraum aus. Ein 2026 saniertes Gebäude mit Aufstockung 2030 hat zwei parallele Überwachungszeiträume: 2026 bis 2035 für die Sanierung, 2030 bis 2039 für die Aufstockung. Buchhaltung und Steuerakte müssen beide Zeiträume separat dokumentieren.

Praxisfälle: Mischnutzung, gewerblicher Untermieter, Photovoltaik-Anlage

Drei Fallkonstellationen tauchen in der Praxis regelmäßig auf und verdienen besondere Aufmerksamkeit. Erstens die Mischnutzung. Ein Geschäftshaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss, Büroflächen im ersten Obergeschoss und Wohnungen darüber lässt sich nur zum Teil mit Option vermieten. Die Wohnungen bleiben zwingend steuerfrei nach § 4 Nr. 12 UStG. Für Ladenfläche und Büros prüft der Vermieter pro Mieter, ob die Voraussetzungen des § 9 UStG erfüllt sind. Vorsteuer aus dem Sanierungsaufwand wird nach Nutzflächen aufgeteilt. Gemeinschaftsflächen wie Treppenhaus, Aufzug und Heizungsanlage werden anhand der Gesamtnutzung verteilt. Eine saubere Flächenaufstellung mit Quadratmetern und Nutzungsart ist Grundlage jeder Vorsteueraufteilung.

Zweitens der gewerbliche Untermieter. Vermieten Sie an einen Hauptmieter, der die Flächen seinerseits weitervermietet, kommt es für die Option auf die Verwendung beim Endmieter an. Untermietet eine Steuerberatungskanzlei Räume an einen Versicherungsmakler, der steuerfreie Vermittlungsumsätze ausführt, scheitert die Option zwischen Hauptmieter und Vermieter, weil die Kette steuerfreier Umsätze nicht durchbrochen wird. Hier hilft eine klare Vertragsgestaltung mit Untermietverbot oder Zustimmungsvorbehalt, ergänzt um eine Pflicht zur Offenlegung der Endnutzung.

Drittens Photovoltaik-Anlagen auf vermieteten Gebäuden. Wer Strom aus einer Dach-PV-Anlage in das öffentliche Netz einspeist, führt umsatzsteuerpflichtige Lieferungen aus und ist umsatzsteuerlicher Unternehmer. Seit 2023 gilt für Anlagen bis 30 kWp der Nullsteuersatz nach § 12 Abs. 3 UStG für die Lieferung und Installation, weshalb die Anschaffung umsatzsteuerlich neutral verläuft. Bei größeren Anlagen oder bei Mieterstrommodellen mit Direktbelieferung der Mieter bleibt die reguläre Umsatzsteuer relevant. Ein Mieterstromanbieter, der Strom direkt an Wohnungsmieter verkauft, erbringt eine umsatzsteuerpflichtige Stromlieferung mit 19 Prozent. Die Hauptleistung Wohnungsvermietung bleibt steuerfrei, das Stromgeschäft als selbständige Leistung ist steuerpflichtig.

Ein vierter Fall verdient kurze Erwähnung: die Geschäftsveräußerung im Ganzen. Verkaufen Sie ein vermietetes Gewerbeobjekt an einen Käufer, der die Vermietung mit den vorhandenen Mietverträgen fortführt, liegt regelmäßig eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG vor. Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer, der Käufer tritt in die Berichtigungsposition des Verkäufers ein. Wird der Vorgang fälschlich als steuerpflichtig behandelt, droht doppelter Schaden: zu Unrecht ausgewiesene Umsatzsteuer schuldet der Verkäufer nach § 14c UStG, der Käufer erhält keinen Vorsteuerabzug.

Die laufende Bewirtschaftung bei optierter Vermietung folgt den Regeln des Mietvertragsrechts und der gewählten Mietvertragsform. Eine Indexmiete oder Staffelmiete im Gewerbevertrag wird jeweils auf den Nettobetrag berechnet, die Umsatzsteuer kommt obenauf.

Bei steuerfreier Wohnungsmiete entfällt die Frage. Die Einkommensteuer aus Vermietung und Verpachtung wird in beiden Fällen separat nach § 21 EStG ermittelt, die Umsatzsteuer wirkt nur als durchlaufender Posten auf der Einnahmen- und Werbungskostenseite.

Take-aways

- § 4 Nr. 12 UStG befreit Wohnraummiete pauschal, die Kehrseite ist der ausgeschlossene Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 2 UStG.
- § 9 UStG erlaubt die Option zur Umsatzsteuer, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Flächen für vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze nutzt.
- Der Liquiditätsvorteil aus dem Vorsteuerabzug bei Sanierung kann sechsstellige Beträge erreichen, gerechnet mit 19 Prozent auf die Nettokosten.
- § 15a UStG zwingt zur 10-jährigen Überwachung mit anteiliger Rückzahlung bei Nutzungsänderung. Die Bagatellgrenze liegt bei 1.000 Euro pro Wirtschaftsgut.
- Mischnutzung erfordert eine saubere Flächenaufteilung, Untermietkonstellationen müssen vertraglich abgesichert werden, Photovoltaik und Mieterstrom folgen eigenen umsatzsteuerlichen Regeln.

Fragen zur Umsatzsteuer-Option bei Mietverhältnissen? Erreichbar unter info@immogenio.de.